

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0552653

ארלוזורוב בן יהודה, הרצליה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/01/2019

להפקיד את התכנית

16/05/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במבנה ישן הבנוי בחלקה הממוקמת בפינת הרחובות ארלוזורוב ובן יהודה 47 שבשכונת הרצליה הצעירה, עליו לא חלה תמ"א 38.

התכנית מבקשת להרוס מבנה זה ולהקים במקומו קומה מסחרית הפתוחה לפינת הרחובות ארלוזורוב-בן יהודה ומעליה בנין מגורים חדש בן 19 יחידות דיור (תוספת של 13 יחידות דיור חדשות ל-6 יחידות הדיור המאושרות), ב-2 אגפים: אגף של 7 קומות מעל הכניסה הקובעת הפונה לרחוב ארלוזורוב ואגף של 5 קומות מעל הכניסה הקובעת הפונה לרחוב בן-יהודה (תוספת של בין 3-5 קומות ל-2 קומות המאושרות).

מקומות החניה לכל השימושים בבניין ייבנו בחניה תת קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ארלוזורוב בן יהודה, הרצליה

מספר התכנית 504-0552653

1.2 שטח התכנית 0.982 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי הרצליה
 קואורדינאטה X 184328
 קואורדינאטה Y 675252

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות ארלוזורוב ובן יהודה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	47	בן יהודה	הרצליה

שכונה הרצליה הצעירה בגבול הרצליה מרכז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6546	מוסדר	חלק	425	436

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמא/ 34 / ב / 4 בכל האמור לגבי אזור רגישות א'	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 36	כפיפות	התכנית כפופה להנחיות תמ"א 36	0		01/01/1901
תמא/ 36 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36 / א. הוראות תכנית תמא/ 36 / א תחולנה על תכנית זו.	5076	5076	30/05/2002
504-0273037	החלפה	אף אחת מהוראותיה של תכנית 504-0273037 לא תחול בתחומה של תכנית זו.	7198	3162	03/02/2016
הר/ 1266	החלפה	אף אחת מהוראותיה של התכנית המאושרת לא תחול בתחומה של תכנית זו.	2127		17/07/1975
הר/ 153	החלפה	אף אחת מהוראותיה של התכנית המאושרת לא תחול בתחומה של תכנית זו.	140	628	08/02/1951
הר/ 1635	החלפה	אף אחת מהוראותיה של התכנית המאושרת על תיקוניה לא תחול בתחומה של תכנית זו.	2956		01/09/1983
הר/ 2000 / א	החלפה	אף אחת מהוראותיה של התכנית המאושרת לא תחול בתחומה של תכנית זו.	5065	1978	09/04/2002
הר/ 2000 / ב	החלפה	אף אחת מהוראותיה של התכנית המאושרת לא תחול בתחומה של תכנית זו.	4587	622	16/11/1997
הר/ 2000 / מ	החלפה	אף אחת מהוראותיה של התכנית המאושרת לא תחול בתחומה של תכנית זו.	3807	168	25/10/1990



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 253 /א	החלפה	אף אחת מהוראותיה של התכנית המאושרת לא תחול בתחומה של תכנית זו.	852		08/06/1961
הר/ מק/ 2000 /מב	החלפה	אף אחת מהוראותיה של התכנית המאושרת לא תחול בתחומה של תכנית זו.	5837	4253	05/08/2008
הר/ מק/ 2000 /נכ	כפיפות	התכנית כפופה להנחיות תכנית הר/מק/2000/נכ לעניין נגישות למבני מגורים	5093		09/07/2002
הר/ 165 /צ	החלפה	אף אחת מהוראותיה של התכנית המאושרת לא תחול בתחומה של תכנית זו.	21	428	22/06/1949



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאיר גיא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאיר גיא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 16 18/07/2017	מאיר גיא	18/07/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 00 03/04/2019	מאיר גיא	02/04/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 01 03/04/2019	רמי ראובני	02/04/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 39 02/04/2019	מאיר גיא	02/04/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אברהם לוי			ירושלים	קוליץ	7		02-2996829	avilevi27@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מאיר גיא	19289	מ.גיא אדריכלים בע"מ	הרצליה	בן גוריון	22	09-9575178	09-9545905	meirguy8@gmail.com
	מודד	סיני גורדון	408	גורדון- מלמזדה מהנדסים מודדים בע"מ	הרצליה	רופין	9	09-9585445	09-9585445	Gor-mal@zahav.net.il
	יועץ	אור קמינסקי		קמינסקי תכנון וייעוץ	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		ok28@017.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	רמי ראובני		רמי ראובני הנדסה ופיתוח בע"מ	רעננה	הטללים	40	09-7742416		



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מונח	הגדרת מונח
יח"ד קטנות	עד 64 מ"ר עיקרי או עד 76 מ"ר כולל ממ"ד.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

מתן תמריץ להריסה ובינוי מחדש של מבנה ברח' בן יהודה פינת רח' ארלוזורוב בהרצליה והקמת קומת מסחר בפינת הרחובות עם בנין מגורים מעליו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת 13 יח"ד;

ב. הוספת זכויות בניה למגורים ולמסחר;

ג. שינוי קו בניין קדמי לכיוון רח' ארלוזורוב;

ד. הוספת שטחים מתחת לכניסה הקובעת וקביעת הוראות חניה;

ה. קביעת הוראות למתן היתר בניה.

ו. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה לציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	425
דרך מוצעת	436, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	425
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	425
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	425
חזית מסחרית	דרך מוצעת	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	425
להריסה	דרך מוצעת	436
להריסה	מגורים ד'	425



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

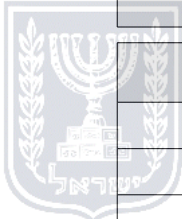
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	982	100
סה"כ	982	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	304.38	26.93
מגורים ד'	826.02	73.07
סה"כ	1,130.4	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בקומות שמעל קומת הכניסה : מגורים בבתי דירות.</p> <p>ב. בקומת הכניסה : (1) שימושים מסחריים כגון חנות מזכרות, ספרים, הלבשה והנעלה, סלוני יופי וטיפוח, סטודיו או גלריות וחללי תצוגה, או כל שימוש אחר הפתוח לקהל הרחב אשר יאושר על הוועדה המקומית ; (2) לובי, מחסנים וחדרים טכניים לשימוש הדיירים.</p> <p>ג. בקומות המרתף : (1) חניה לשימוש המגורים והמסחר ; (2) שימושים נלווים למגורים כגון : מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים ומחסנים שישמשו את דיירי הבניין וירשמו כרכוש משותף.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>מרתפים</p> <p>א</p> <p>(1) תותר הקמת 2 קומות מרתף ; (2) גובה קומת המרתף מהרצפה התחתית ועד לתחתית התקרה לא יקטן מ-2.20 מ' ולא יגדל מ-4.00 מ' ; (3) הקמת המרתף תותר בקו בנין 0 בהתאם לטבלת הזכויות בסעיף 5 להלן ובלבד שתימנע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים במגרש עקב החריגה מקווי הבניין שנקבעו מעל הכניסה הקובעת ; (4) בקומות המרתף יוקמו יציאות חירום, וימולאו כל דרישות שירותי הכבאות והמשטרה בעניין מניעת בניה מחומרים דליקים, גנרטורים רזרביים, שילוט, תאורה מלאכותית וכיוצא באלה.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו הבנין 0 למרתפים יותר בכל תחום המגרש כל עוד נשמרת הוראת סעיף 6.6 להלן. 2. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט. 3. בתחום זיקת ההנאה תותר הבלטת מרפסות מעל קומת הקרקע עד לקו בנין 0.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>בחלקו הצפוני של תא השטח, תקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל עד למישור הפיזי של קומת הקרקע, כפי שיתוכנן בשלב היתר הבניה ובהתאם להוראות סעיף 6.2.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>קומת הקרקע הפונה לרחוב ארלוזורוב תהיה בעלת חזית מסחרית, אשר תתוכנן בצורה נגישה במפלס הרחוב וללא מדרגות.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם להגדרות החוק.</p>

	דרך מוצעת	4.2
	הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח מבנה העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות				
455					(1) 19				1650		מגורים	מגורים ד'	
									250		מסחר	מגורים ד'	
(4) 455	2	(3) 8	30	19.3	(2) 19	40	4969	1964	650	1900	982	<סך הכל>	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובכפוף להוראות סעיף 4.1.2(ב).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכן לפחות 5 יח"ד קטנות בהתאם להגדרתן בסעיף 1.9 בהוראות אלו.
- (2) מתוכן לפחות 5 יח"ד קטנות בהתאם להגדרתן בסעיף 1.9 בהוראות אלו.
- (3) 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
- (4) תותר הצמדת 2 מרפסות לחלק מהדירות, כמו כן תותרנה בניית מרפסות שאינן גזוזטראות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום הערה בספרי המקרקעין לנושא זיקות הנאה כמפורט בסעיף 6.2 להלן.</p> <p>2. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה אישור סקר גז קרקע ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>במידה ועל פי סקר גז הקרקע קבע המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית שיש למגן את המבנה-</p> <p>תנאי בהיתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר הינו אישור המסמך למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות פסולת בנין ואסבסט, רעש, איכות אוויר, קרינה ומטרדי ריח מהאזור המסחרי.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 זיקת הנאה</p> <p>השטחים המצוינים בתשריט ובהוראות התכנית כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועדים לשימוש הציבור במפלס הרחוב.</p> <p>מידותיהם ומיקום המדויקים ייקבעו לעת היתר בניה.</p> <p>שטחים אלו יפותחו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>1. הבינוי יעמוד בתקן הבניה הירוקה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. היתרי הבניה ילוו בנספח בניה ירוקה שיעשה על ידי יועץ בניה ירוקה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פסולת בניין</p> <p>פינוי הריסת המבנה להריסה ופסולת הבניין יפוגו לאתר מורשה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בתת הקרקע.</p> <p>2. יותרו מכפילי חניה וחניה מכנית.</p> <p>3. תקן החניה לרכב יהיה 1:1</p> <p>למסחר על פי התקן הארצי המינימלי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>4. תחויב הפרדה בין החניה למגורים מהחניה למסחר.</p> <p>5. החניה התפעולית למסחר תוגדר במקביל לאבן השפה ולא בניצב.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>בתחום התכנית תיוותר תכסית פנויה של 15% מבינוי על ותת קרקעי, לצורך חלחול מי נגר</p>	<p>6.6</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>בהתאם לתמא/ 34 / ב / 4 ולצורך נטיעת עצי צל. שטחי החלחול יחושבו מתוך שטח חלקת המקור וימוקמו בתחום הפקעת הדרך.</p>	
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.7</p>
<p>1. נטיעת עצים חדשים : (א) נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות. (ב) נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מק ובעומק של 1.2 מ. (ג) נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>2. הנחיות לעניין נטיעות חדשות : תכונות עצים שיש לתעדף : א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם : א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפי פקודת היערות. הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל, משרד החקלאות</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>1. עצים המסומנים להעתקה בתשריט : לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>2. עצים המסומנים לכריתה : (א) בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. (ב) במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. יש לבצע הפרדה בין חדרי האשפה של האזור המסחרי מאלו של המגורים. 2. חדר טרפו, ככל שיידרש, ימוקם ככל הניתן בתת הקרקע.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי לתחילת ביצוע עבודות - הגשת דו"ח סביבתי למניעת מפגעים בשלב הביצוע. הדו"ח יתייחס בין היתר להיבטים של מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר, כתוצאה מהריסה ובניית מבנים בסמוך לשימושים רגישים.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.11</p>
<p>הוספת קומות ו/או יחידות דיור ו/או סגירת מרפסות מעבר לאמור בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.12	היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה מאושרות

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		מספר מבנים למגרש	מספר יח"ד מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תכנית מאושרת	יעוד		
	קדמי	אחורי					צידי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות
											120 ¹	982	הר/1635/ה	מגורים א'
				2 ע"ע	4 או 6 קוטגים						50%	982	הר/2000/א	מגורים א'
5										478 ⁴			הר/1266/ה (החלטת מליאה)	
			1						491				הר/2000/מ	
7													הר/526/ה	
		4			1						50 ³		הר/253/א	
	10												הר/153/ה	
5	10	4	1	2	1	6	25	161	1580	491	478	611	סה"כ כולל נושאות	

¹ 40 מ"ר חדר יציאה לגג עבור 3 יח"ד בקומה ב' בהיתר.
² 246 מ"ר (25% לקומות עמודים מפולשת) + 36 מ"ר (6 יח"ד * 6 מ"ר למחסן דירת) + 196 מ"ר (20% מהשטחים העיקריים * 2 קומות לחדרי מדרגות קומתיים)
³ למבנה עזר, בתנאי שלא נוצלו זכויות בניה למרתף.
⁴ 478 מ"ר